

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Domarringen
Org nr: 716407-3988



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Domarringen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-11. Nuvarande ekonomiska plan regisserades 1987-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, vilket till stor del beror på underhållskostnaden i form av fläktbyte. Vilket även pågår in på kommande verksamhetsår.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat eftersom underhållet är en del i dessa. Bortser man från underhåll och reparationer har driftkostnaderna ökat något, elkostnaderna och uppvärmning har minskat medan sophantering och vatten har ökat.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a löpande amorteringar men också på grund av det gynnsamma ränteläget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 505% till 490%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 870 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domarringen 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 19 byggnader med 184 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastigheternas adress är Rudeboksvägen 568-936 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	64
3 rum och kök	60
4 rum och kök	60

Användning	Antal
Antal p-platser	113
Antal garage	83

Dessutom tillkommer

Total tomtarea	78 748 m ²
Total bostadsarea	15 452 m ²
Lokalarea	498 m ²
Årets taxeringsvärde	204 027 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	204 027 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 426 tkr och planerat underhåll för 2 618 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 76 065 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvara en en årlig genomsnittlig kostnad på 2536 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 200 tkr (142 kr/m²) vilket är den genomsnittliga årliga underhållskostnaden på evig tid utifrån underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Lagning och målning av plank	2011	
Tvätt och målning av plåtar	2011	
Lagning av tegelfasader	2011	
Underhållsspolning stammar	2011	
Omläggning plattor	2012	
Byte av sand i sandlådor	2014	
Rensning ventilationskanaler	2016	
Tvätt av plåtar och tak	2016	
Tegelfogning och målning av garage	2017	
Garageportar	2017	
Värmeväxlare	2017	
Träpanel	2018	
Asfaltering och ny lekplatsutrustning	2019	
Målning samt byte av panel och dörrar	2019	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Fläktbyte	2 101 063
Byte stolparmatur	263 356
Målning och byte av plåt	231 747
Lekplatsutrustning	21 745

Planerat underhåll	År
Underhåll av lägenhetsaggregat	2019-2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Carlsson	Ordförande	2020
Eva Larsson	Vice ordförande	2020
Kristian Knutsson	Sekreterare	2021
Thomas Åberg	Ledamot	2021
Rolf Sällryd	Ledamot	2020
Cristoffer Fivén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Johansson	Suppleant	2020
Christian Nilsson	Suppleant	2020
Johan Hjærtquist	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Lars Andersson	Förtroendevald revisor	2020
Henrik Skyllerstedt	Revisorssuppleant förtroendevald revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ellinor Simon	2020
Sara Vinnefors	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 262 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 260 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

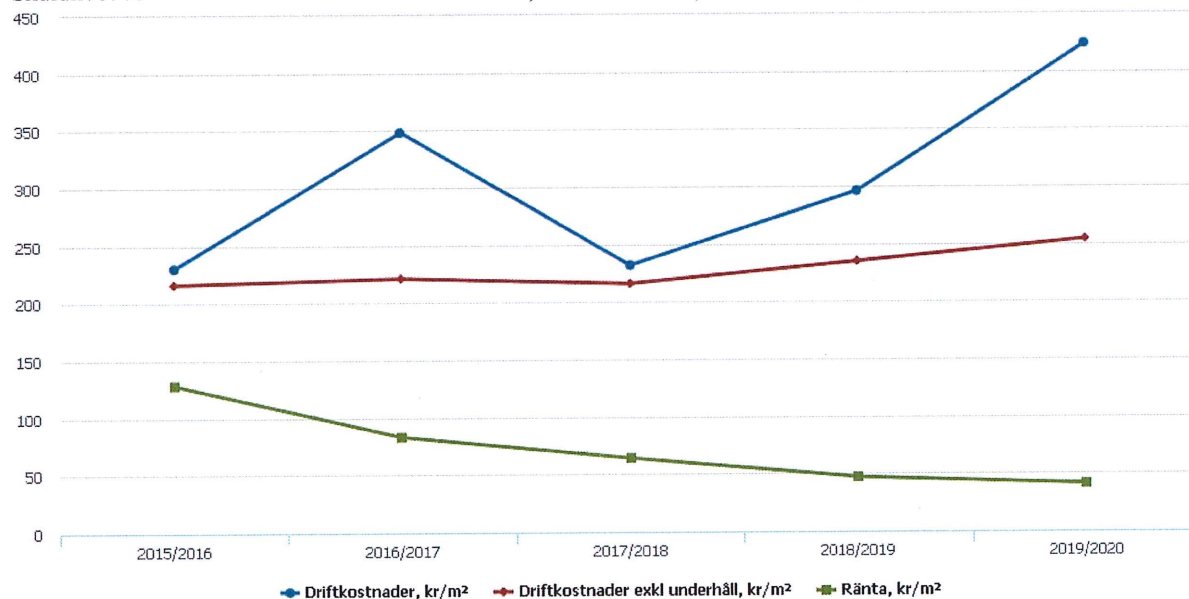
Årsavgiften för 2019-2020 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 706	9 705	9 698	9 688	9 687
Resultat efter finansiella poster	-155	1 996	2 624	836	1 623
Resultat exklusive avskrivningar	870	3 026	3 655	1 871	2 658
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	142	140	125	109	82
Balansomslutning	85 140	85 634	84 232	87 556	87 503
Soliditet %	31	31	29	26	25
Likviditet %	490	505	387	552	434
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	533	553	553	553
Bränsletillägg, kr/m ²	58	58	58	58	58
Driftkostnader, kr/m ²	424	296	232	348	230
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	254	235	216	221	216
Ränta, kr/m ²	41	47	64	83	128
Lån, kr/m ²	3 679	3 712	3 631	3 997	4 044

Skuldkvot %	5,83	5,89	5,94	6,55	6,65
-------------	------	------	------	------	------



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 541 004	17 229 297	3 914 413	1 996 189
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 996 189	-1 996 189
Reservering underhållsfond		2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 617 910	2 617 910	
Årets resultat				-155 210
Vid årets slut	3 541 004	16 811 387	6 328 512	-155 210

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 910 602
Årets resultat	-155 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 617 910
Summa	6 173 303

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 173 303**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 705 526	9 704 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 778	37 844
Summa rörelseintäkter		9 747 304	9 742 720
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 549 343	-4 569 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 533 352	-1 472 454
Personalkostnader	Not 6	-180 546	-180 074
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 024 961	-1 030 726
Summa rörelsekostnader		-9 288 202	-7 252 837
Rörelseresultat		459 103	2 489 883
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	209 664
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 717	23 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 029	-726 747
Summa finansiella poster		-614 312	-493 694
Resultat efter finansiella poster		-155 210	1 996 189
Årets resultat		-155 210	1 996 189

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 496 102	72 518 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	40 494	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 536 596	72 518 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	2 184 000	2 184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 184 000	2 184 000
Summa anläggningstillgångar		73 720 596	74 702 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		179	119
Övriga fordringar		78 980	57 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	563 630	551 251
Summa kortfristiga fordringar		642 789	608 825
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	10 776 850	10 321 865
Summa kassa och bank		10 776 850	10 321 865
Summa omsättningstillgångar		11 419 640	10 930 690
Summa tillgångar		85 140 235	85 633 621

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 541 004	3 541 004
Fond för yttre underhåll	16 811 387	17 229 297
Summa bundet eget kapital	20 352 391	20 770 301
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 328 513	3 914 413
Årets resultat	-155 210	1 996 189
Summa fritt eget kapital	6 173 303	5 910 602
Summa eget kapital	26 525 693	26 680 903
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 284 345
Summa långfristiga skulder		56 284 345
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	565 000
Leverantörsskulder		562 891
Skatteskulder		86 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 116 290
Summa kortfristiga skulder		2 330 197
Summa eget kapital och skulder	85 140 235	85 633 621

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-155 210	1 996 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 024 961	1 030 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 751	3 026 915
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 964	120 939
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	164 323	-29 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 000 110	3 118 557
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-42 625	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 625	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-502 500	-565 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-502 500	-565 000
Årets kassaflöde	454 985	2 553 557
Likvidamedel vid årets början	10 321 865	7 768 308
Likvidamedel vid årets slut	10 776 850	10 321 865
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnadsinventarie (frånluftsfläkt)	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 539 200	8 539 200
Hyror, garage	198 041	199 000
Hyror, p-platser	67 517	65 908
Bränsleavgifter, bostäder	900 768	900 768
Summa nettoomsättning	9 705 526	9 704 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	39 114	21 778
Fakturerade kostnader	900	2 330
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Övriga rörelseintäkter	1 768	13 734
Summa övriga rörelseintäkter	41 778	37 844

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 617 910	-936 776
Reparationer	-426 103	-206 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 206	-283 638
Försäkringspremier	-177 781	-164 295
Kabel- och digital-TV	-372 724	-371 028
Återbäring från Riksbyggen	0	16 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 083	-8 554
Serviceavtal	-35 215	0
Obligatoriska besiktningar	-11 626	-48 750
Snö- och halkbekämpning	-48 402	-53 246
Förbrukningsinventarier	-17 069	-6 963
Fordons- och maskinkostnader	-638	0
Vatten	-399 218	-393 239
Fastighetsel	-126 724	-166 294
Uppvärmning	-1 548 016	-1 561 139
Sophantering och återvinning	-334 156	-312 625
Fastighetsskötsel	-138 473	-72 975
Summa driftkostnader	-6 549 343	-4 569 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 452 232	-1 402 346
IT-kostnader	-1 618	-1 100
Arvode, yrkesrevisorer	-9 188	-9 188
Kreditupplysningar	-2 025	-3 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 501	-23 739
Kontorsmateriel	-15 762	-15 623
Medlems- och föreningsavgifter	-7 728	-7 728
Bankkostnader	-1 850	-1 850
Övriga externa kostnader	-7 448	-7 605
Summa övriga externa kostnader	-1 533 352	-1 472 454

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-139 902	-139 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	0
Sociala kostnader	-39 645	-40 574
Summa personalkostnader	-180 546	-180 074

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 022 829	-1 022 829
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-7 896
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 131	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 024 961	-1 030 726

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning Riksbyggen	0	209 664
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	209 664

Under våren har Riksbyggens styrelse tagit beslut om att det inte blir någon utdelning 2020, med anledning av Covid-19.

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Byggnadsinventarier	55 275	55 275
Mark	4 019 000	4 019 000
	94 083 259	94 083 259
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 083 259	94 083 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 509 053	-20 486 223
Anslutningsavgifter	-55 275	-47 378
	-21 564 328	-20 533 601
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 022 829	-1 022 829
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-7 896
	-1 022 829	-1 030 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 587 157	-21 564 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 496 102	72 518 931
Varav		
Byggnader	67 477 102	68 499 931
Mark	4 019 000	4 019 000
Totalt taxeringsvärde	204 027 000	204 027 000
<i>varav byggnader</i>	<i>129 876 000</i>	<i>129 876 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>74 151 000</i>	<i>74 151 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	23 764	23 764
Installationer	329 245	329 245
	353 009	353 009
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	42 625	
	42 625	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	395 634	353 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-23 764	-23 764
Installationer	-329 245	-329 245
	-353 009	-353 009
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 131	
	-2 131	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 895	-23 764
Installationer	-329 245	-329 245
	-355 140	-353 009
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-355 140	-353 009
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 494	0
Varav		
Maskiner och inventarier	40 494	0

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 184 000	2 184 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 184 000	2 184 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 539	12 815
Förutbetalda försäkringspremier	89 988	87 793
Förutbetalt förvaltningsarvode	368 601	357 515
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 862	47 489
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 640	45 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	563 630	551 251

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	7 735 183	7 709 273
Transaktionskonto	3 041 667	2 612 591
Summa kassa och bank	10 776 850	10 321 865

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	56 849 345	57 351 845
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-565 000	-565 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 284 345	56 786 845

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,56%	2020-12-14	7 248 222,00	-6 998 222,00	250 000,00	0,00
SBAB	1,27%	2020-12-19	10 400 000,00	0,00	300 000,00	10 100 000,00
SBAB	1,56%	2021-01-27	12 850 000,00	-12 850 000,00	0,00	0,00
SBAB		2021-04-16	15 890 151,00	-15 890 151,00	0,00	0,00
SBAB	0,87%	2021-05-14	0,00	11 933 625,00	0,00	11 933 625,00
SBAB	1,56%	2021-12-09	10 963 472,00	0,00	15 000,00	10 948 472,00
SBAB	0,81%	2023-05-09	0,00	11 933 624,00	0,00	11 933 624,00
SBAB	0,88%	2024-05-10	0,00	11 933 624,00	0,00	11 933 624,00
Summa			57 351 845,00	62 500,00	565 000,00	56 849 345,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 565 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 260 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 54 024 345 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	44 271	43 831
Upplupna räntekostnader	62 113	69 198
Upplupna elkostnader	7 406	8 833
Upplupna värmekostnader	59 952	55 390
Upplupna kostnader för renhållning	27 288	25 902
Upplupna revisionsarvoden	9 188	9 188
Upplupna styrelsearvoden	141 900	140 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	764 171	700 179
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 116 290	1 053 020

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	93 337 000	93 337 000
Varav eget innehav	379 000	379 000



Styrelsens underskrifter

Lund 7/11-20

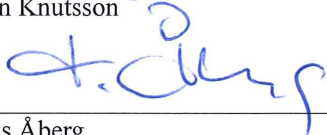
Ort och datum



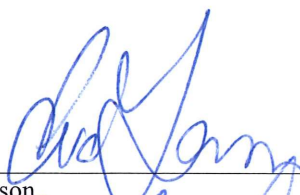
Anders Carlsson



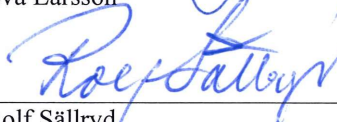
Kristian Knutsson



Thomas Åberg



Eva Larsson

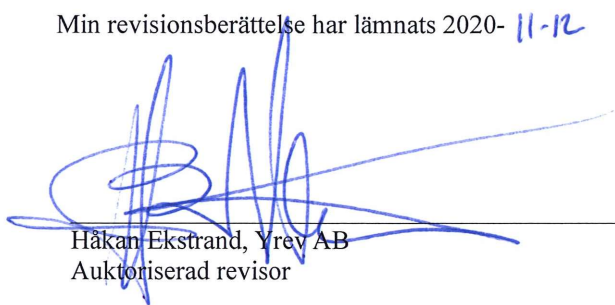


Rolf Sällryd



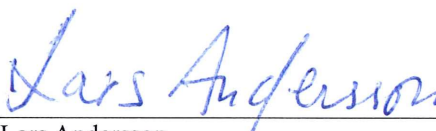
Johan Hjærtquist, suppleant träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-11-12



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Mitt granskningsprogram har lämnats 2020-11-02



Lars Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Domarringen
Org.nr 716407-3988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Domarringen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Domarringen för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

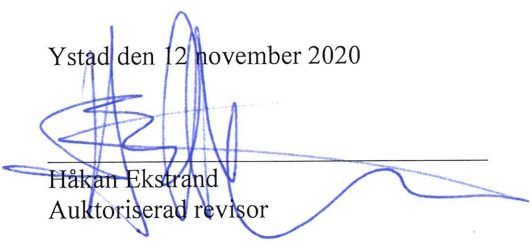
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 12 november 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Domarringen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Domarringen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

